

## **VD\_OMNI AC.2008.0164 vom 29. Juni 2009**

VD Tribunal cantonal, 2009-06-29, FR

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd\\_omni\\_AC.2008.0164](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/vd_omni_AC.2008.0164)

FR: VD\_OMNI AC.2008.0164 du 29 juin 2009

IT: VD\_OMNI AC.2008.0164 del 29 giugno 2009

### **Regeste**

JAROS, TANNER/Municipalité de St-Prex, NYDEGGER, NYDEGGER-FRITZ, Service de l'environnement et de l'énergie | Jonction des affaires AC.2008.0164 et AC.2008.0172. L'ouvrage litigieux, qu'il soit qualifié de balcon, de terrasse non couverte ou d'installation semblable, fait partie des ouvrages qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété, selon le règlement communal. Quant à l'escalier extérieur, qui constitue un accès au jardin depuis le 1er étage, il doit être assimilé à un aménagement extérieur et n'a pas à être pris en considération dans le calcul de la distance à la limite. La CDAP écarte le moyen tiré de la promiscuité dans un secteur de bourg où l'ordre contigu est la règle. La violation invoquée du Code rural et foncier est irrecevable. L'installation du poêle et de la cheminée devra respecter les prescriptions afin de limiter au minimum les immissions. Les émissions ne devraient pas, selon le SEVEN, toucher la maison de la recourante. Enfin, la transformation de la remise de jardin en atelier de bricolage et de réparation (à titre de loisir) ne constitue pas un changement d'affectation prohibé par l'art. 80 al. 2 LATC dans la mesure où le local ne servira pas à l'habitation ni à l'activité professionnelle. L'installation d'un chauffage à bois et la création d'une ouverture en toiture (Velux) ne changent rien au caractère de dépendance de cette annexe qui n'est pas habitable. Les travaux litigieux n'entraînent aucun préjudice appréciable pour le voisinage. Recours rejeté.

### **Erwägungen**

#### **E. 1**

a) Dans la mesure où les recours AC.2008.0164 et AC.2008.0172 concernent le même complexe de fait, il y a lieu de joindre les causes et de statuer en un seul arrêt. b) Ayant entre-temps vendu la parcelle n° 42 à Claire Nydegger-Fritz, Raymonde Nydegger n'a plus d'intérêt juridique au recours.

#### **E. 2**

(al. 3) ; ces dépendances doivent être édifiées soit à la limite de la propriété – auquel cas le mur en limite sera en maçonnerie de 10 cm d'épaisseur au minimum – soit à une distance de 3 m au moins de la limite (...) (al. 4). Selon les règles applicables à toutes les zones, la distance entre un bâtiment et la limite de la propriété voisine est mesurée dès le mur de la façade ; les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons ouverts, les balcons et autres installations semblables ne sont pas pris en considération (art. 89 al. 2 RPGA). Jusqu'à une profondeur de 1 m 80, les balcons ne sont pas comptés dans la surface bâtie (art. 94 al. 4 RPGA).

#### **E. 3**

a) En l'espèce, la façade est du bâtiment n° 154 se trouve à une distance de 3 m de la limite de propriété voisine de Anna et Eugène. En cas de réalisation du balcon et de l'escalier extérieur, leur distance par rapport à la limite de propriété serait réduite à 1 m environ. Les ouvrages projetés devraient prendre place dans le prolongement extérieur de la façade est du bâtiment n° 154, soit dans l'espace "jardin", qui n'est pas totalement inconstructible dans la mesure où des dépendances de peu d'importance peuvent y être implantées (cf. art. 100 RPGA). Il convient d'examiner en premier lieu si ces ouvrages peuvent être considérés comme des dépendances de peu d'importance, auquel cas ils pourraient y être érigés sans autre. b) Selon l'art. 39 al. 2 du règlement du 19 septembre 1986 d'application de la loi du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (RLATC; RSV 700.11.1), par dépendances de peu d'importance, on entend généralement des constructions distinctes du bâtiment principal, sans communication interne avec celui-ci et dont le volume est de peu d'importance par rapport à celui du bâtiment principal. Force est donc d'admettre que le balcon et l'escalier extérieur litigieux ne peuvent être qualifiés de dépendances de peu d'importance au sens des art. 39 RLATC et de l'art. 100 RPGA, ne serait-ce que parce que les aménagements projetés seraient accolés au bâtiment existant et avec lequel ils communiquent. c) Reste donc à examiner si les ouvrages incriminés - qui ne peuvent être admis en tant que dépendances de peu d'importance - peuvent l'être à un autre titre. Il s'agit de qualifier le "balcon" - que les recourants désignent comme terrasse - d'une part et l'escalier extérieur d'autre part. aa) Selon la jurisprudence constante, sauf disposition communale contraire, les balcons fermés latéralement, ou simplement supportés par des colonnes, sont en principe considérés comme des avant-corps du point de vue de la surface bâtie et de la distance minimum entre bâtiments et limite de propriété (AC.2007.0240 du 31 décembre 2008, consid. 8b; AC.2002.0251 du 3 novembre 2004 et les arrêts cités). Un élément de construction peut toutefois être exclu du calcul de la longueur du bâtiment ou de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété s'il est de dimensions réduites et s'il conserve un caractère accessoire par rapport au bâtiment principal en ce qui concerne ses fonctions et sa destination, ainsi que ses effets sur l'aspect et la volumétrie du bâtiment. En général, les éléments en saillie dont la profondeur ne dépasse pas celle qui est communément admise pour les balcons (1 m 50) ne sont pas pris en considération dans le calcul du coefficient d'occupation du sol et de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété (voir notamment les arrêts AC.2007.0278 du 14 octobre 2008, consid. 5, AC.2006.0134 du 30 mars 2007 consid. 1a, AC. 2004.0129 du 30 juin 2005 consid. 2, AC 2004.0025 du 21 juin 2004 consid. 1a, AC 2003.0256 du 7 septembre 2004 consid. 6a). L'art. 89 al. 2 RPGA (applicable à toutes les zones) prévoit ici expressément que les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons ouverts, les balcons et autres installations semblables ne sont pas pris en considération dans le calcul de la distance entre un bâtiment et la limite de propriété voisine. Cette disposition communale ne fait du reste pas de distinction entre les balcons fermés latéralement et ceux qui ne le sont pas. Il ressort des plans d'enquête que le balcon projeté - soutenu par deux piliers - serait dépourvu de couverture et s'insérerait à ses extrémités entre les deux murs latéraux du bâtiment qui forment une avancée par rapport à la façade. Le balcon serait construit en anticipation sur l'espace "jardin", qui est en principe inconstructible. Les dimensions du balcon projeté - formant une saillie sur la façade est - sont toutefois modestes : sa longueur n'excéderait pas 6 m 20; sa profondeur serait de l'ordre de 1 m 20 environ (sur 4 m 60) pour atteindre au maximum 1 m 83 (x 1 m 61 ) sur une petite surface, soit à l'endroit où se situe le perron au sommet de l'escalier extérieur qui permet d'accéder au jardin. L'ouvrage en question - qu'il

soit qualifié de balcon, de terrasse non couverte ou d'installation semblable - constitue une saillie d'importance réduite par rapport à l'ensemble de la maison (comportant un rez-de-chaussée, deux étages plus combles habitable); le balcon fait donc partie des ouvrages qui ne sont pas pris en compte dans le calcul de la distance à respecter entre bâtiments et limites de propriété. Ainsi force est d'admettre avec la municipalité que l'empiètement sur l'espace "jardin" est faible et que l'ouvrage litigieux pouvait être qualifié de balcon (ou d'installation semblable) au sens de l'art. 89 al. 2 RPGA. bb) Reste à examiner si l'escalier extérieur doit être considéré comme un élément de construction qui doit être pris en compte dans le calcul de la distance par rapport à la limite de propriété. Dans un arrêt du 7 septembre 1998 (AC.1998.0051, confirmé par les arrêts AC.2000.0205 du 20 mai 2003 et AC.2006.0185 du 19 janvier 2007), le tribunal a jugé que, de manière générale, les escaliers à l'air libre constituaient en principe non pas un élément de la construction, mais un aménagement extérieur, et devaient ainsi être traités de la même manière que les perrons ou rampes d'accès etc., qui peuvent prendre place dans les "espaces de non-bâtir". Ainsi, un escalier extérieur donnant accès au jardin depuis la terrasse d'un appartement pouvait être construit hors du périmètre d'implantation prescrit, qui en vertu d'une disposition communale (analogue à l'art. 89 al. 2 RPGA) prévoyait que les terrasses non couvertes, les seuils, les perrons ouverts, les balcons et autres installations semblables ne sont pas pris en considération pour calculer la distance à la limite. Même détaché du bâtiment qu'il dessert, un escalier extérieur donnant accès à ce bâtiment restait en principe soustrait aux règles sur les distances entre bâtiments et limites de propriété (cf. aussi AC.1993.0257 du 10 mai 1994, consid. b). En l'occurrence, l'escalier extérieur projeté ne comporterait que 13 marches en bois ajourées. Son emprise au sol dans l'espace "jardin" serait insignifiante (environ 1 m<sup>2</sup>). Il est en outre dépourvu de toit, partant n'exprime pas un volume (contrairement au cas jugé in AC.2006.0135 du 1<sup>er</sup> décembre 2006, où le tribunal a considéré que les règles sur la distance aux limites étaient applicables s'agissant d'un escalier extérieur constitué d'une double volée de marches ayant une emprise au sol de l'ordre de 15 m<sup>2</sup> et constituant le seul accès au logement à l'étage supérieur). L'escalier litigieux doit donc être assimilé à un simple aménagement extérieur. En conséquence, il n'a pas à être pris en considération dans le calcul de la distance à la limite, d'autant moins qu'il ne constitue pas l'accès principal au logement, mais simplement un accès au jardin depuis le 1<sup>er</sup> étage. A cela s'ajoute que l'implantation de l'escalier extérieur (parallèle à la façade et au balcon) respecterait non seulement l'alignement de la façade du bâtiment n° 155 contigu (au sud), mais offrirait en plus une trace du gabarit de l'ancienne ferme démolie en 1948, dont l'un des murs mitoyens (qui forme une avancée) est encore visible. d) En résumé, comme ils ne présentent qu'un faible volume produisant un impact visuel réduit, les ouvrages litigieux n'ont pas à être assimilés à des éléments de construction devant respecter les distances aux limites. Ils peuvent être aménagés hors du périmètre d'implantation prescrit, soit dans l'espace "jardin" qui n'est du reste pas absolument inconstructible. e) Les recourants se plaignent de ce que les ouvrages projetés auront pour effet d'augmenter la promiscuité du voisinage. Ils relèvent que les habitants du bâtiment n° 154 auraient depuis le balcon une vue directe et plongeante sur leur jardin. Outre qu'une telle vue existe déjà depuis les fenêtres de la façade est du bâtiment de la constructrice, il a y lieu de considérer que dans un secteur du bourg où l'ordre contigu est la règle et avec des parcelles de forme irrégulière, on peut attendre des habitants qu'ils tolèrent une plus grande promiscuité que dans une zone de villas. f) Enfin, dans la mesure où les recourants dénoncent une violation du Code rural et foncier (CRF; RSV.211.41), leur recours est irrecevable. En statuant sur la

demande de permis de construire, la municipalité doit s'assurer que les règles du droit public des constructions sont respectées, selon l'art. 104 de la loi cantonale du 4 décembre 1985 sur l'aménagement du territoire et les constructions (LATC; RSV 700.11). Elle n'a pas à vérifier si, au surplus, le projet qui lui est soumis respecte d'éventuelles obligations civiles du constructeur à l'égard de tiers (AC.1994.0038 du 16 juin 1995). Les moyens tirés du non respect du droit privé, en particulier du Code rural et foncier, sont irrecevables devant le tribunal de céans (AC.2007.0244 du 15 janvier 2009; AC.2003.0072 du 28 novembre 2003; AC.2000.0129 du 29 juillet 2002).

#### **E. 4**

Dans la procédure AC.2008.0164, la recourante Margaretha Tanner s'oppose à l'installation du chauffage à bois dans le bâtiment annexe n° 151, car elle redoute les nuisances dues à la fumée qui s'échapperait de la cheminée projetée. Comme une telle installation est de nature à porter préjudice au voisinage, il convient d'examiner si conditions d'évacuation de l'air vicié ne sont ou non conformes au droit fédéral de la protection de l'environnement. a) aa) A cet égard, l'art. 11 de la loi fédérale du 7 octobre 1983 sur la protection de l'environnement (LPE; RS 814.01) prévoit que les pollutions atmosphériques notamment, doivent être limitées par des mesures prises à la source (al. 1). L'ordonnance du Conseil fédéral du 16 décembre 1985 sur la protection de l'air (OPair; RS 814.318.142.1) précise que les émissions seront captées aussi complètement et aussi près que possible de leur source et évacuées de telle sorte qu'il n'en résulte pas d'immissions excessives (al. 1); leur rejet s'effectuera en général au-dessus des toits, par une cheminée ou un conduit d'évacuation (al. 2). En application de l'art. 6 al. 2 OPair, l'Office fédéral de l'environnement, des forêts et du paysage (OFEFP; actuellement OFEV) a édicté le 15 décembre 1989 les Recommandations sur la hauteur minimale des cheminées sur toit (état mai 2001; ci-après: les Recommandations). Selon celles-ci, la hauteur des cheminées doit assurer que les émissions soient évacuées dans l'air ambiant et qu'elles peuvent se disséminer sans problème. Une hauteur insuffisante de la cheminée provoque en effet des émissions sous forme concentrée dans le voisinage qui polluent le bâtiment et les habitants, ainsi que le voisinage de la zone proche du sol. Pour éviter de tels effets, les Recommandations fédérales précisent que l'orifice de la cheminée doit dépasser de 50 cm au moins la partie la plus élevée du bâtiment, soit le faîte de la toiture pour un bâtiment avec une toiture en pente (cf. AC.2005.0121 du 27 avril 2006). bb) En l'occurrence, l'installation du poêle et de la cheminée est subordonnée à des conditions impératives: la constructrice devra respecter toutes les exigences résultant des Recommandations afin de réduire au minimum les immissions. A noter qu'en audience, la constructrice s'est engagée à se conformer scrupuleusement à de telles prescriptions. On peut donc présumer que le dispositif de chauffage litigieux permettra une bonne évacuation des effluents gazeux de la cheminée en raison de la hauteur de l'orifice de la cheminée (au minimum 0,5 m au-dessus du faîte de la toiture) et qu'il ne provoquera pas des immissions d'odeurs excessives pour le voisinage, en raison notamment de la configuration des lieux. Lors de l'inspection locale, le SEVEN a en effet indiqué que les émissions ne devraient pas toucher la maison de la recourante, compte tenu notamment de la direction du vent (sud/ouest). A cela s'ajoute que la constructrice a déclaré en audience que l'installation ne devrait être mise en service que rarement, soit environ deux fois par mois. b) aa) Pour le surplus, la recourante relève que le bâtiment annexe n° 151 - qui a une emprise de 28 m<sup>2</sup> au sol - n'est pas conforme à la réglementation communale qui n'autorise que les dépendances de 5 m<sup>2</sup> dans les espaces "jardin", de sorte que les travaux envisagés tels que l'installation du chauffage à bois ne

seraient, selon elle, pas admissibles. Une telle construction bénéficie cependant de la garantie de la situation acquise au sens de l'art. 80 LATC qui dispose ce qui suit: " 1 Les bâtiments existants non conformes aux règles de la zone à bâtir entrées en force postérieurement, relatives aux dimensions des bâtiments, à la distance aux limites, au coefficient d'occupation ou d'utilisation du sol, ou à l'affectation de la zone, mais n'empiétant pas sur une limite des constructions, peuvent être entretenus ou réparés. 2 Leur transformation dans les limites des volumes existants ou leur agrandissement peuvent être autorisés, pour autant qu'il n'en résulte pas une atteinte sensible au développement, au caractère ou à la destination de la zone. Les travaux ne doivent pas aggraver l'atteinte à la réglementation en vigueur ou les inconvénients qui en résultent pour le voisinage. 3 (...)"

bb) Il n'est pas contesté que la transformation litigieuse ne modifiera ni la surface ni le volume actuels du bâtiment n° 151. Elle n'aggraverait ainsi pas l'atteinte à la réglementation en vigueur. La transformation de la remise de jardin en atelier de bricolage et de réparation (à titre de loisir) ne constitue pas non plus un changement d'affectation prohibé par l'art. 80 al. 2 LATC, dans la mesure où le local ne servira pas - selon les déclarations de la constructrice - à l'habitation ni à l'activité professionnelle (cf. art. 39 al. 2 RLATC et 100 al. 2 RPGA). Les travaux litigieux de l'annexe portent sur l'installation du chauffage à bois et la création d'une ouverture en toiture (Velux de 1 m 10 x 0,80 m); la dépendance sera en outre raccordée à l'eau (froide) et à l'électricité. La recourante soutient que les aménagements prévus permettraient, objectivement, de rendre cette annexe habitable. Or tel n'est pas le cas. La visite des lieux a montré que le local en question, en mauvais état et non isolé, serait insalubre en dépit des travaux envisagés: l'ajout du Velux ne permettrait pas une aération et un éclairage suffisants pour des locaux habitables (cf. art. 27 et 28 RLATC). En outre et surtout, aucune isolation thermique et phonique du bâtiment n'est prévue, qui n'est pas non plus équipée de sanitaires. Quoiqu'il en soit, le simple fait qu'il soit possible de faire d'un atelier de bricolage un local habitable ne suffit pas encore à nier son caractère de dépendance. Car si la constructrice venait par la suite à transformer sa dépendance en habitation ou en local professionnel, il serait loisible à la recourante de dénoncer la constructrice à la municipalité ou au département cantonal compétent; la constructrice ne pourrait pas alors se prévaloir de la situation acquise sans commettre un abus de droit (cf. AC.2005.0042 du 31 octobre 2006; AC.2004.0198 du 31 janvier 2005).

cc) Reste à examiner si l'aménagement projeté du poêle et de la cheminée dans l'annexe aggraverait les inconvénients qui ne résultent pas du voisinage au sens de l'art. 80 al. 2 in fine LATC, en précisant que les inconvénients dont cette disposition vise à protéger le voisinage se définissent de la même manière que dans le cadre de l'art. 39 RLATC concernant les dépendances: ils doivent dépasser ce qui est supportable sans sacrifice excessif (arrêts AC.1998.0124 du 13 juin 2001; AC.1999.0231 du 20 juin 2000, consid. 2b/aa; AC.1999.0055 du 24 février 2000; AC.1998.0213 du 3 janvier 2000; v. aussi la recension par Benoît Bovay de la jurisprudence rendue en 1989 par la Commission cantonale de recours en matière de constructions, RDAF 1990, p. 255, et les références citées). En l'occurrence, force est d'admettre que les travaux incriminés n'entraîneront aucun préjudice appréciable pour le voisinage, dans la mesure où - comme on l'a vu ci-dessus - toutes les prescriptions liées notamment à la hauteur minimale des cheminées sur le toit seront respectées. Au surplus, la constructrice a déclaré en audience que le poêle à bois destiné au chauffage ne devrait être allumé que sporadiquement, soit environ deux fois par mois lors de travaux de bricolage.

dd) En résumé, la transformation envisagée de la dépendance est admissible sous l'angle de l'art. 80 al. 2 LATC.

**E. 5**

Au vu de ce qui précède, il convient de rejeter les recours AC.2008.0164 et AC.2008.0172 et de confirmer les décisions attaquées. Succombant, les recourants supporteront un émolument judiciaire et verseront à la constructrice et à la municipalité, toutes les deux assistés de mandataires professionnels, une indemnité à titre de dépens.

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.